PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

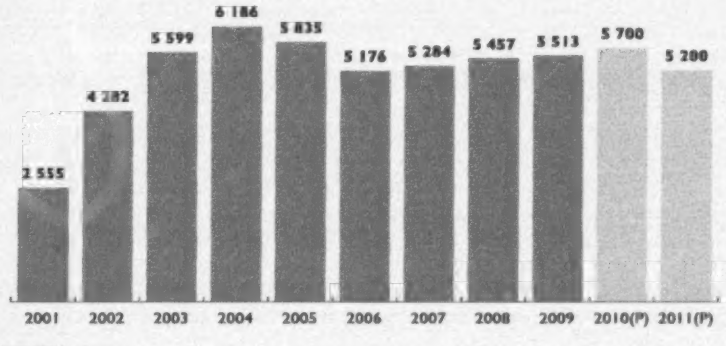
Un contexte favorable au marché de l'habitation[1]

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a traversé le recul économique sans trop d'encombres. De surcroît, le climat de reprise, jumelé à une démographie dynamique, annonce des perspectives favorables pour le marché de l'habitation.

En 2009, le marché de l'emploi de la RMR a résisté, mais a tout de même reflété quelque peu la conjoncture. Les postes à temps plein étaient moins nombreux et des reculs ont été enregistrés dans certains secteurs (fabrication, transport et entreposage), alors que des hausses ont été observées dans d'autres (construction, finances, assurances et immobilier,

Figure 1

Mises en chantier résidentielles
RMR de Québec



Source : SCHL
(P) : prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Table des matières

1 Un contexte favorable au marché de l'habitation
2 Les taux hypothécaires
2 Québec, un pôle d'attraction de plus en plus important
3 Les perspectives démographiques, un indicateur des tendances à venir dans le marché
4 Marché de la revente : l'activité se tempérera au cours des prochains trimestres
4 La construction résidentielle bénéficiera d'un contexte favorable
5 Le marché locatif, un reflet du dynamisme démographique

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

soins de santé). Au premier trimestre de cette année, la RMR présentait un des plus bas taux de chômage au pays (4,3 %), ce qui illustre la capacité de l'économie de la région à se maintenir dans une solide position.

En 2010, les stimuli économiques des gouvernements continueront de se faire sentir. Par ailleurs, de nombreux chantiers de construction non résidentielle auront des retombées positives pour la région. En 2011, le marché de l'emploi bénéficiera de la reprise et devrait poursuivre son expansion. Plusieurs secteurs rattraperont le terrain perdu en 2009 et la construction, dans son ensemble, affichera un fort dynamisme.

Les deux prochaines années permettront au marché de l'emploi de renouer avec la croissance, même si celle-ci sera limitée. Près de deux mille emplois seront créés tant en 2010 qu'en 2011, ce qui insufflera une hausse annuelle de l'ordre de 0,5 % au marché du travail.

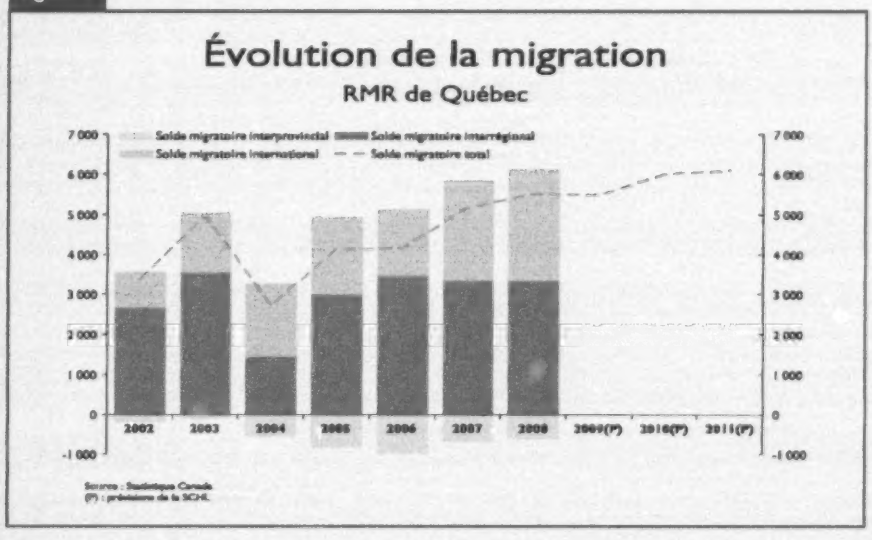
Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Figure 2



Québec, un pôle d'attraction de plus en plus important

La région de Québec affiche un des plus faibles taux de chômage au pays, ce qui la démarque des autres régions métropolitaines de la province, et constitue un avantage de premier plan lorsqu'il s'agit de retenir et d'attirer une main-d'œuvre qualifiée.

On peut penser que l'augmentation des cibles gouvernementales en matière d'immigration a profité à la RMR de Québec. On observe d'ailleurs un nombre grandissant d'immigrants qui viennent s'installer dans la province. En 2009, ce nombre s'est élevé à 49 500, alors qu'il n'était que de 39 500 en 2003. S'ajoute à cela le fait que la région de la capitale attire une proportion de plus en plus grande de la population immigrant au Québec : le solde migratoire international a atteint un sommet de 2 800 individus en 2008.

Selon les données provenant de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), les régions de l'est du Québec continuent de fournir la plus grande part des migrants intraprovinciaux. La majeure partie de cette migration est composée de jeunes âgés de 15 à 24 ans, qui sont attirés par les possibilités d'emploi.

À l'image des mouvements de population interprovinciaux, le nombre de personnes quittant la RMR pour d'autres provinces dépasse celui des nouveaux résidents en provenance d'autres régions du pays.

Le déficit migratoire interprovincial s'est toutefois amoindri depuis 2008 en raison de la détérioration du marché du travail dans l'Ouest canadien. Le bilan migratoire de la RMR de Québec a donc progressé au cours des dernières années et a atteint en 2008 un point culminant de 5 533 personnes.

L'importance du solde migratoire que l'on observe dans la région vient alimenter la demande d'habitations. L'arrivée d'immigrants internationaux et de jeunes venant intégrer le marché du travail a pour effet d'augmenter les besoins en logements locatifs et, à plus long terme, d'accroître la demande sur les marchés de la revente et du neuf. Au cours des prochaines années, la région devrait continuer d'attirer un grand nombre d'immigrants.

Les perspectives démographiques, un indicateur des tendances à venir dans le marché

Nos dernières projections démographiques pour la région indiquent un ralentissement de la formation de ménages. Cette décélération se fera toutefois de façon graduelle à partir de 2012 et est basée sur un scénario migratoire qui reflète la tendance des dernières années. Nos projections démographiques indiquent que pour la période de cinq ans qui suit le dernier recensement (2006-2011), la formation de ménages se maintiendra à un niveau similaire à la période précédente (2001-2006).

L'évolution du profil démographique des nouveaux ménages aura une incidence sur la demande d'habitations. Durant les prochaines années, ce sont surtout les ménages dont le principal soutien est âgé de 65 à 74 ans qui augmenteront. Viennent ensuite les ménages dont l'âge du principal soutien se situe entre 55 et 64 ans. C'est en partie ce qui explique la demande de plus en plus grande de copropriétés, produit qui répond bien aux besoins de ce segment de la population. De plus, la trajectoire résidentielle des ménages plus âgés aura aussi des répercussions sur la demande de logements locatifs, puisqu'on retrouve une plus grande part de locataires chez les ménages âgés. Enfin, la formation de ménages âgés de 75 ans et plus ralentira au cours des prochaines années, ce qui aura pour effet d'atténuer la demande du côté des résidences pour aînés. Cette situation pourrait également expliquer le nombre toujours limité d'inscriptions sur le marché de la revente.

La région comptera moins de ménages âgés de 25 à 54 ans, ce qui limitera la croissance de l'accession à la propriété. Il faut néanmoins souligner que celle-ci a connu une progression importante au cours des dernières années. Entre les deux derniers recensements, la proportion de ménages propriétaires a augmenté, passant de 57 % à 59 %. L'accession à la propriété ainsi que la croissance du nombre de ménages âgés entre 55 et 74 ans viendront alimenter la demande d'habitations au cours des prochaines années. À plus long terme (période de 2011 à 2016), les ménages âgés de 65 à 74 ans occuperont un rôle de premier plan pour ce qui est de la demande d'habitations puisqu'ils représenteront près de 60 % du nombre de nouveaux ménages dans la région de Québec.

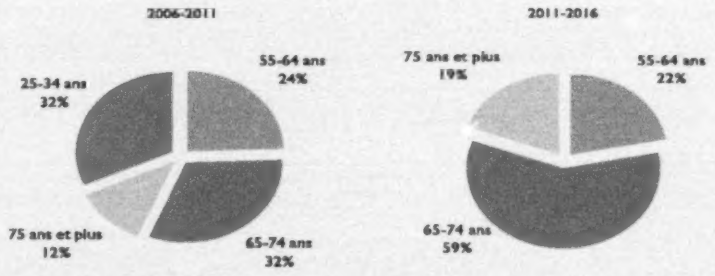
Marché de la revente : l'activité se tempérera au cours des prochains trimestres

Le marché est demeuré très actif en 2009, les ventes MLS® ayant légèrement progressé (+1,7 %) pour atteindre un nouveau sommet. L'année a toutefois évolué en dents de scie : les ventes MLS® ont reculé aux deux premiers trimestres alors qu'elles ont fortement progressé au cours des trois derniers mois de l'année. La hausse enregistrée au quatrième trimestre a atteint 25 %. La demande qui s'est exprimée sur

Figure 3

Les ménages âgés entre 65 et 74 ans façonneront davantage la demande d'habitations

Répartition (%) du nombre de nouveaux ménages[1] en fonction de l'âge



Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, projections de la SCHL.
[1] Ménages qui seront en croissance durant la période indiquée

le marché de l'existant a toutefois dû composer avec une offre plus restreinte, le nombre de nouvelles inscriptions ayant décliné de 12 %. La baisse des taux hypothécaires est sans contredit un facteur explicatif majeur dans l'évolution récente du marché : plusieurs ménages ont en effet pris la décision de devancer l'achat d'une propriété pour profiter des taux exceptionnellement bas. Avec l'entrée en vigueur des hausses de taux, qui se fera graduellement en 2010, et la fin des achats devancés, l'activité se tempérera durant les deux derniers trimestres.

On peut donc qualifier l'évolution du marché en 2010 de marché en deux temps puisqu'en deuxième moitié d'année, un ralentissement succédera à la forte activité des deux premiers trimestres. Au final, le nombre de ventes MLS® progressera légèrement (+1 %). Le marché demeurera tendu en 2010, mais devrait se desserrer quelque peu en 2011. La progression des prix sera encore soutenue en 2010 pour atteindre 7,4 %, mais elle ralentira en 2011 (+5 %).

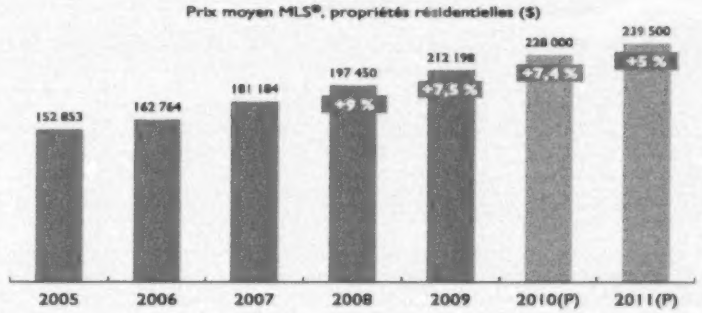
En 2011, le marché reflétera une activité moins soutenue : le nombre de transactions diminuera, en regard de 2010 (-6 %). La conjoncture économique et démographique de la région se traduira néanmoins par un volume important de transactions et la demande continuera d'être forte. Toutefois, le nombre de nouvelles inscriptions demeura restreint, ce qui fera en sorte que la relation entre les vendeurs et les acheteurs restera relativement tendue. Le fait que la population de 75 ans et plus augmente moins rapidement peut expliquer le nombre limité de nouvelles inscriptions. Cette tendance se poursuivra encore quelques années, puisqu'elle reflète le bas taux de natalité qui prévalait dans les années trente, au cours de la grande dépression.

Figure 4

Des croissances de prix toujours substantielles

RMR de Québec

Prix moyen MLS®, propriétés résidentielles ($)



Sources : FCIQ par Centris®, prévisions SCHL
(P) : prévisions de la SCHL

De façon générale, le marché de l'existant sera très actif cette année et les acheteurs devront composer avec une offre réduite. Cette situation viendra alimenter le marché du neuf, puisqu'un certain nombre d'acheteurs se dirigeront vers la construction neuve pour répondre à leur besoin en matière d'habitation.

La construction résidentielle bénéficiera d'un contexte favorable

La faiblesse des taux hypothécaires a aussi été un moteur de l'activité sur le marché du neuf. Cette situation a rendu plus accessible le segment des maisons individuelles. Pour la période de janvier à avril de cette année, on observe un regain du côté de la maison individuelle dans la région, alors que les mises en chantier d'habitations de ce type ne cessaient de diminuer depuis déjà cinq ans. Au cours des dernières années, la hausse du prix des terrains a conduit les acheteurs à se diriger vers la maison jumelée, un produit plus abordable. En 2010, on s'attend à ce que la construction de maisons individuelles soit en hausse de 3 % en raison de l'offre restreinte sur le marché de l'existant et de conditions de financement favorables.

Du côté des logements collectifs, la copropriété sera encore un produit recherché par un nombre grandissant de ménages en quête d'une habitation qui requiert moins d'entretien et qui est souvent plus abordable, si on la compare à la maison individuelle. Par ailleurs, la construction de logements locatifs traditionnels se poursuivra à un rythme important, compte tenu de la forte demande et du faible nombre d'unités vacantes dans la région. Toutefois, si on observe l'activité sur le marché des logements locatifs destinés aux aînés (résidences pour aînés) enregistrée en 2009, on constate un ralentissement marqué. Cette baisse s'explique par une forte progression de l'offre tant en 2007 qu'en 2008 et par la faible augmentation du nombre

de personnes âgées de 75 ans et plus. Cette situation durera encore quelques années, ce qui fera en sorte de limiter les activités de construction dans ce segment de marché.

Au final, l'année 2010 présentera un bilan de 3 % supérieur à celui de 2009 avec un total de 5 700 mises en chantier résidentielles. En 2011, on s'attend à ce que l'activité ralentisse, et ce, tant du côté des maisons individuelles que de celui des logements collectifs. La hausse des taux d'intérêt viendra atténuer la demande, une partie de celle-ci s'étant d'ailleurs déjà exprimée en 2010. Il faut toutefois tenir compte du fait que l'emploi prendra de l'expansion, ce qui soutiendra le marché de l'habitation. Les mises en chantier se maintiendront donc au-dessus de la barre des 5 000 unités et se chiffreront à 5 200.

Le marché locatif, un reflet du dynamisme démographique

En plus de stimuler la formation de jeunes ménages locaux, la force du marché régional du travail a continué d'attirer une population active en provenance des régions de l'est de la province. Par ailleurs, tel que mentionné précédemment, le bilan migratoire international a également affiché une croissance. Ces phénomènes ont eu des impacts importants et ont contribué à l'expansion de la demande de logements locatifs dans la RMR.

La région de Québec présente d'ailleurs le plus faible taux d'inoccupation au Canada (0,6 %), ce qui traduit la tension entre l'offre et la demande de logements. En 2010, le taux d'inoccupation demeurera stable à 0,6 % en raison du dynamisme démographique. Même si la construction de logements locatifs a été plus importante en 2009 qu'en 2008 (1 054 logements, contre 501), la demande est telle que le marché restera tout de même serré. En 2011, le marché devrait refléter quelque peu l'augmentation de l'offre qui se poursuivra en 2010 et le taux d'inoccupation sera de 0,8 %.

En 2009, les conditions serrées du marché ont induit une variation estimative de 3,5 % du loyer moyen[2] des appartements de deux chambres. Le loyer moyen pour un logement de ce type atteindra 696 $ en octobre de cette année. À l'automne 2011, il sera de 714 $, en moyenne, pour la RMR.

[2] À noter que la SCHL utilise maintenant une mesure (introduite en 2006) qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence de ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes.

Résumé des prévisions RMR de Québec Printemps 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	7 955	7 838	7 969	8 050	1,0	7 600	-5,6
Nouvelles inscriptions MLS®	3 273	3 254	3 238	3 100	-4,3	3 300	6,5
Prix MLS® moyen ($)	181 184	197 450	212 198	228 000	7,4	239 500	5,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 144	2 031	1 746	1 800	3,1	1 600	-11,1
Logements collectifs	3 140	3 426	3 767	3 900	3,5	3 600	-7,7
Tous types de logement confondus	5 284	5 457	5 513	5 700	3,4	5 200	-8,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	236 794	261 871	294 172	320 000	8,8	339 200	6,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,0	5,3	7,0	7,0	-	5,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,2	0,6	0,6	0,6	-	0,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	641	653	676	696	-	714	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	385 700	391 700	391 700	393 600	0,5	395 600	0,5
Croissance de l'emploi (%)	2,4	1,6	0,0	0,5	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	5,0	4,5	4,9	5,0	-	5,1	-
Migration nette[3]	5 184	5 533	5 500	6 000	9,1	6 100	1,7

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[3] Les données de 2009 sur la migration sont des prévisions

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

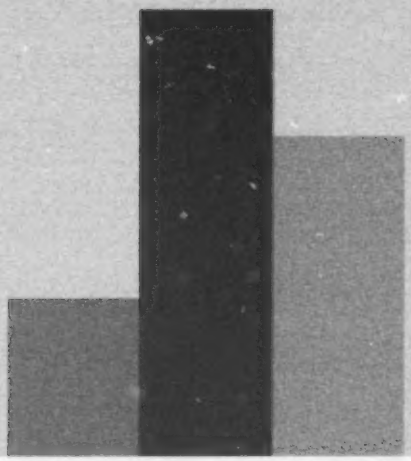
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64281_2010_B01